



WOHNEN IM ZENTRUM

Haushaltsbefragung in ausgewählten Innenstädten Baden-Württembergs

Kurzfassung

Studie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer Bausparkassen

Projektleitung: Dipl. Geogr. Monika Kollmar

Ludwigsburg, im März 2006



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, Wien
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Telefon: 07141/93 60 - 0 Telefax: 07141/93 60 - 10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer
Dr. Stefan Holl

1. Hintergrund

Das „Wohnen im Zentrum“ rückt aus einer Reihe von Gründen derzeit verstärkt in den Fokus der Fachöffentlichkeit, der Städte und Gemeinden, der Bauträger und der Bevölkerung in Deutschland.

- Nach einer Phase der Entvölkerung zentraler Wohnquartiere in den Nachkriegsjahren und der Suburbanisierung haben ab Mitte der 80er Jahre ausgewählte Bevölkerungsschichten die Innenstädte als Wohnstandorte neu entdeckt („neue Urbanität“).
- In kleinen und mittleren Städten zeigen sich in zentralen Lagen Erosionserscheinungen des Handels und der Dienstleistungen; es wächst bei Stadtplanern und Kommunalpolitikern die Einsicht, der Wohnfunktion verstärkte Bedeutung zuzumessen. Dies auch im Sinne einer (sozialen) Durchmischung der innerstädtischen Wohnbevölkerung, um der Bildung sozialer Brennpunkte vorzubeugen.
- Von der Fachwelt weitgehend unbemerkt haben sich auch Familien der Mittelschicht wieder zurück aufs Zentrum orientiert; allerdings können Bauträger und Vermieter nicht immer die richtigen Immobilien anbieten.
- Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des weit verbreiteten Wunsches vieler Bevölkerungsschichten, ihren Lebensabend in den eigenen vier Wänden mit einer intakten Infrastruktur in Reichweite zu verbringen, rückt das Wohnen in Innenstadtlagen wieder verstärkt ins Blickfeld.

Obwohl sich Wanderungsbewegungen, von wenigen Ausnahmen abgesehen (z.B. Wiedervereinigung 1989 / 1990), langjährig und mit großer Regelmäßigkeit vollziehen, ist es erstaunlich, dass so gut wie keine Daten über die Sozialstruktur und Motive der in die Zentren zuwandernden Bewohner oder die Zufriedenheit der dort Wohnenden mit der lokalen Infrastruktur vorhanden sind. Zwar haben sich auf Grund teilweise galoppierender Bevölkerungsverluste an das Umland in den zurückliegenden beiden Dekaden vor allem Großstädte im Westteil Deutschlands Gedanken darüber gemacht, wie die Stadt-Umland-Wanderung gestoppt werden kann. Viele Wanderungsbefragungen gingen von der Arbeitshypothese aus, dass die Suburbanisierung von besser verdienenden Familien getra-

gen würde. Die Befragungen kamen jedoch zu sehr komplexen Befunden im Hinblick auf die Frage, wer wohin wandert und warum. So geben diese Befragungen zwar präzisen Aufschluss darüber, aus welchen Beweggründen ein Umzug erfolgte (z.B. beruflicher Wechsel / Veränderungen des Familienstandes u.a.m.), über die Motive für die Wahl des neuen Wohnortes sind jedoch allenfalls Angaben bezüglich des Gesamtstandortes erhältlich. Gründe, warum für breite Teile der Bevölkerung das Wohnen im Zentrum als Alternative an Attraktivität gewinnt, können daraus nicht erschlossen werden.

2. Aufgabenstellung, Methodik

Um **vertiefte Erkenntnisse zu den Zuzugsmotiven in innerstädtische Wohnquartiere, Erwartungshaltungen sowie zur tatsächlichen Einschätzung der Wohnqualität zu gewinnen**, hat die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen die GMA, Ludwigsburg, mit einer empirischen Studie beauftragt. Mehr als **2.300 Haushaltsbefragungen** wurden in innerstädtischen bzw. innerstadtnahen Wohnquartieren von 13 Klein-, Mittel- und Großstädten in Baden-Württemberg (Balingen, Breisach am Rhein, Bretten, Bruchsal, Calw, Ehingen / Donau, Heidelberg, Karlsruhe, Konstanz, Ludwigsburg, Öhringen, Tuttlingen, Wernau / Neckar) durchgeführt. Befragt wurden nur Haushalte, die maximal seit 7 Jahren in ihrer heutigen Wohnung im Zentrum leben.

Die empirische Studie stellt einen **Baustein innerhalb der Initiative „Wohnen im Zentrum – eine Strategie für attraktive und lebenswerte Städte und Gemeinden“** der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen in Zusammenarbeit mit dem Innenministerium und dem Arbeits- und Sozialministerium Baden-Württemberg, unter Beteiligung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg dar. Mit dieser Initiative für Städte und Gemeinden, Unternehmen und Projektträger, Bürgergruppen und Initiatoren in Baden-Württemberg wird das Ziel verfolgt, für den Standort Innenstadt / Ortsmitte zu werben, zukunftsfähige Alternativangebote zum Wohnen in peripheren Lagen vorzustellen und die Akzeptanz innerstädtischer Quartiere als Wohnstandorte zu erhöhen.

Abb. 1: Die teilnehmenden Städte der Studie „Wohnen im Zentrum“



Quelle: GMA 2006; rot: Regierungsbezirksgrenzen

Die empirische Studie beschäftigt sich insbesondere mit den Fragestellungen

- der (Zu-) Wanderungsmotive von Innenstadtbewohnern,
- der Zufriedenheit der Bewohner von Innenstädten mit der Infrastruktur und dem Wohnumfeld,
- der Benennung von Handlungsbedarf für Wohnquartiere in Innenstädten / innenstadtnahen Lagen auf Grund der Anforderungen der Zielgruppen.

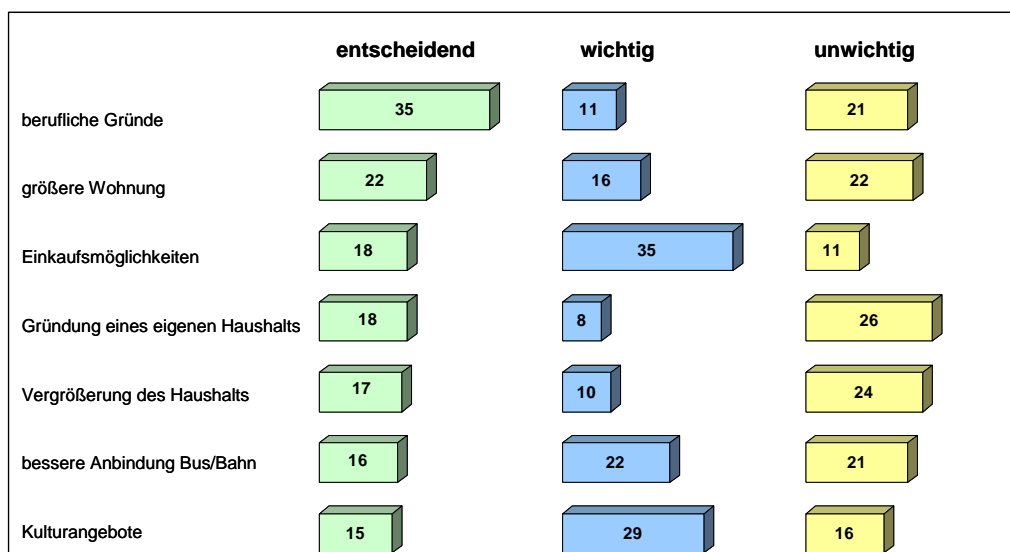
3. Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse der Studie

Die wesentlichen Ergebnisse der Haushaltsbefragungen in den innerstädtischen bzw. innerstadtnahen Wohnquartieren Städten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Berufliche Gründe sind die wichtigsten Motive für die Wohnortwahl**

Bei Untersuchungen zu großräumigen Wanderungsbewegungen in Deutschland sind vor allem berufliche Gründe als wichtigste Gründe für Wohnortwechsel festzuhalten. Diese Motive sind auch für die kleinräumige Standortwahl wesentlich. Dabei profitieren innerstädtische Quartiere sowohl von ihrer Arbeitsplatzfunktion bzw. der Nähe zu Arbeitsplätzen, aber auch von einer guten ÖPNV-Anbindung an Arbeitsstandorte außerhalb der Innenstädte. Die klassische Trennung in Städten zwischen Arbeiten, sich Versorgen und Wohnen in überwiegend separaten Vierteln ist mittlerweile in Auflösung begriffen. Viele Arbeitnehmer wägen Kostenaspekte ab, dabei werden Entscheidungen durchaus auch zu Gunsten der höheren Mieten bzw. Wohnkosten in innerstädtischen Wohnquartieren getroffen, da die Zusatzkosten für Benzin, ein zweites Auto bzw. Fahrtkosten im ÖPNV die Einspareffekte durch günstigere Wohnkosten in Stadtrandlagen / Vororten zum Teil erheblich übersteigen.

Abb. 2: Die wesentlichen Gründe für den Zuzug in innerstädtische Wohnlagen



Quelle: GMA 2006

▪ **Attraktive Infrastruktur zieht verstärkt Senioren in die Innenstädte**

Mit einem fort dauernden Rückzug von Versorgungsmöglichkeiten (Post, Kreditinstitute, Handel, Ärzte / Apotheken) aus der Fläche werden Innenstädte besonders für Senioren mit kleineren Haushalten attraktiv. Gerade in den Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum haben diese einen deutlich höheren Anteil an Zuzüglern in die Innenstädte als bei Groß- oder Mittelstädten in Verdichtungsräumen, wie die Beispiele von Balingen und Wernau verdeutlichen.

Tabelle 1: In ... % der zugezogenen Haushalte im Innenstadtquartier leben Personen im Alter von:

	Ø der Städte	Balingen	Wernau
0 – 8 Jahre	15	9	18
9 – 17 Jahre	7	8	14
18 – 29 Jahre	33	32	21
30 – 44 Jahre	47	35	36
45 – 64 Jahre	16	22	22
> 65 Jahre	7	13	15

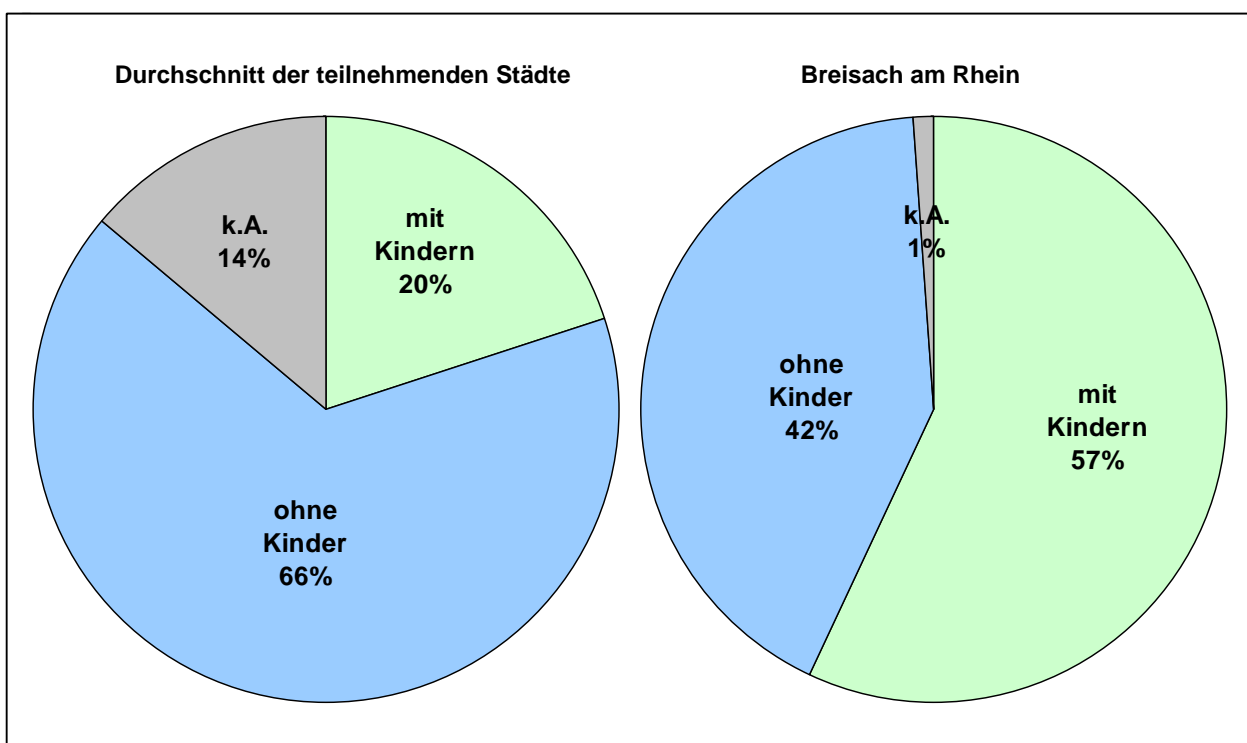
Quelle: GMA 2006

▪ **Innerstädtisches Wohnen ist für Familien mit Kindern attraktiv**

Der Trend zur Suburbanisierung, die vermeintlich von den jungen, einkommensstarken Bevölkerungsschichten getragen wird, stagniert; auch Familien mit Kindern bzw. junge Paare sind bei entsprechendem Angebot und Preisniveau an innerstädtischem Wohnen interessiert. Dies belegt auch ein relativ hoher Anteil an Haushalten mit Kindern, die in den vergangenen Jahren in die zentralen oder zentrumsnahen Wohnquartiere gezogen sind (20 %). In der Regel suchen junge Familien oder Haushalte, die vor der Familiengründung stehen, eine größere Wohnung. Sie würden gerne in ihrem angestammten Innenstadtquartier bleiben, wenn sie dort angemessenen Wohnraum zu akzeptablen Preisen finden könnten. Für diese Bevölkerungsgruppen nimmt städtische Wohnqualität im Sinne vielfältiger Versorgungsmöglichkeiten - nicht nur bei Handel und Dienstleistungen,

sondern auch bei Kultur und Bildung - eine wesentliche Rolle für das „sich Wohlfühlen“ am Wohnstandort Innenstadt ein. Das Beispiel Breisach a. Rhein verdeutlicht, dass bei entsprechendem Angebot, wie es hier v.a. auf dem Konversionsgelände einer ehemaligen französischen Kaserne in Innenstadtnähe vorgehalten wird, ein hoher Anteil an jungen Familien für das Wohnen in Innenstadtnähe gewonnen werden kann.

Abb. 3: Haushaltsstrukturen in den neu zugezogenen Haushalten in innerstädtischen Wohnlagen



Quelle: GMA 2006

▪ **Eigentümeranteil in innerstädtischen Wohnlagen nimmt zu**

Von den heutigen Eigentümern in innerstädtischen Wohnquartieren lebten vor dem Umzug fast zwei Drittel zur Miete und haben nun in der Innenstadt Eigentum geschaffen. Zwar nimmt das Leitbild des „freistehenden Einfamilienhauses“ als Idealvorstellung des Wohnens in Deutschland immer noch eine wichtige Rolle ein, dennoch verliert diese Wohnform langsam an Bedeutung. Gleiches gilt für das Wohnen zur Miete in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Wohnquartieren, das zwar weiterhin noch den größten Anteil einnimmt (so leben knapp 80 % der befragten Haushalte zur Miete), der Wohneigentümeranteil steigt jedoch an.

Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse vor und nach dem Umzug in die Innenstadt

	... waren vorher Eigentümer	... waren vorher Mieter
von heutigen Eigentümern ...	31 %	61 %
von heutigen Mietern ...	12 %	77 %

Quelle: GMA 2006, Abweichungen zu 100 %: keine Angaben

4. Fazit

Die verstärkte Verankerung der Wohnfunktion in den Innenstädten wird in den kommenden Jahren Kommunen und Sanierungs- /Bauträger vor große Herausforderungen stellen. Vor dem Hintergrund, dass sich der klassische Nutzungsmix der Innenstädte zukünftig in vielen Städten auf engere Bereiche als heute konzentriert, können Nebenlagen auch durch die Umnutzung ehemaliger Ladenlokale sowie leer stehender gewerblicher / Büroimmobilien dem Wohnen zugeführt werden. Gerade in Nebenlagen mit abnehmenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen können höherwertige Wohnquartiere wesentlich dazu beitragen, eine entsprechende Grundfrequenz aufrechtzuerhalten und die lebendige Innenstadt mit ihrer Nutzungsvielfalt aus Handel, Arbeiten, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen zu stabilisieren.

Wohnen in Innenstädten und an Innenstadträndern lastet darüber hinaus auch die dort bereits vorhandene Infrastruktur aus. Dies gilt z.B. für den ÖPNV, die dort ansässigen öffentlichen und privaten Dienstleister oder die Gastronomie gleichermaßen und trägt ergänzend zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei.

Die Bereitstellung ansprechender Wohnangebote kann nur gelingen, wenn infrastrukturelle Maßnahmen ergriffen werden und das Wohnumfeld entsprechend attraktiv gestaltet wird. Wesentliche Grundlagen zukünftiger Stadtsanierung zur Stärkung der Wohnfunktion liegen u.a. in

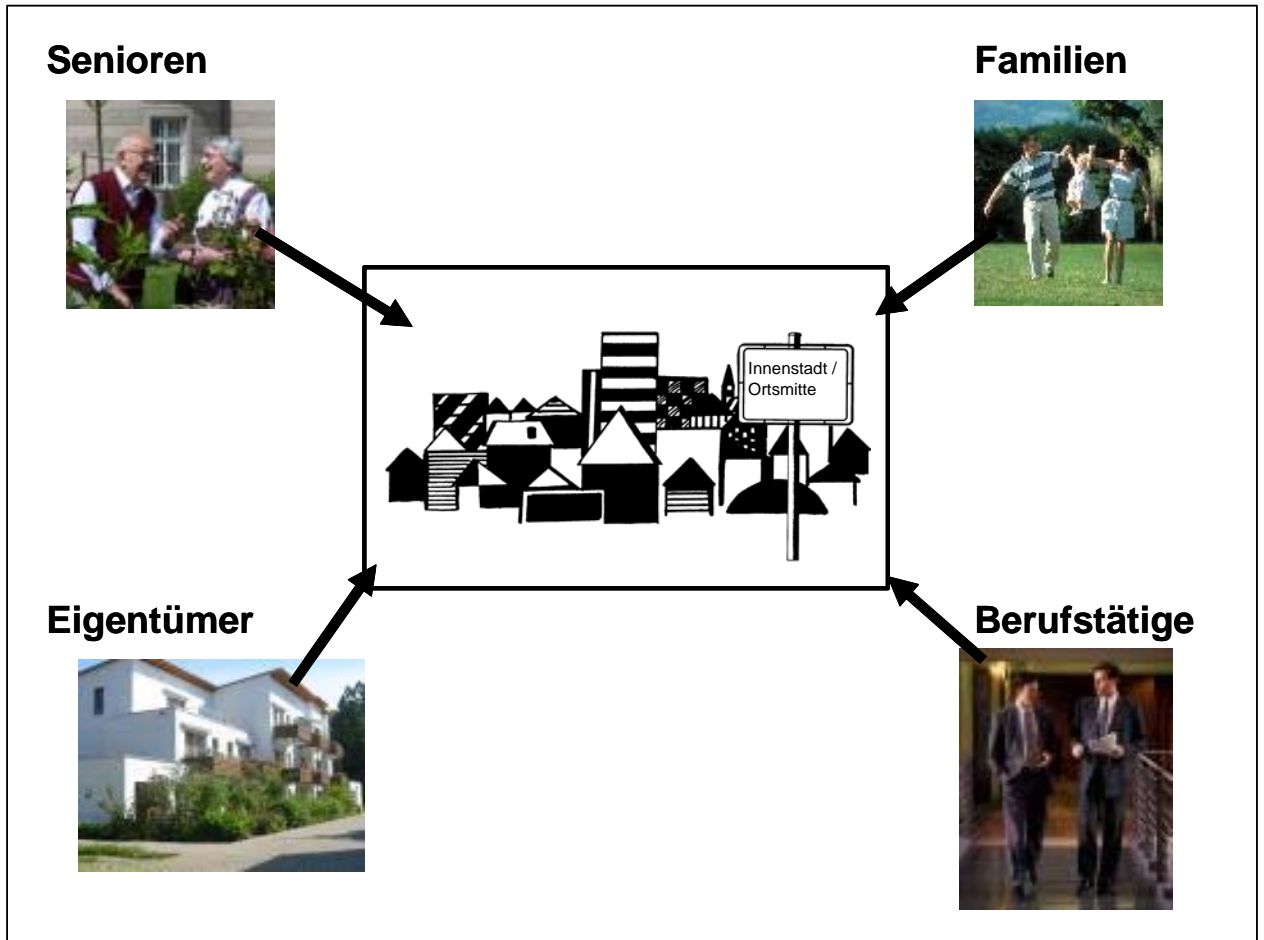
- Größe und Qualität der Wohnungen (Heizungen, sanitäre Anlagen, Balkon),
- Durchgrünung der Wohnumfeldes,
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und Spielplätzen

und reichen bis hin zur Notwendigkeit, Quartiere mit unzureichenden Qualitäten ggf. abzureißen und neu zu überbauen.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Öffentlichkeitsarbeit auszubauen, das Wohnen im Zentrum stärker in den Fokus der Städte und Gemeinden zu rücken. Dabei ist die Balance zwischen Wohnqualität und Denkmalschutz immer wieder neu zu finden, so etwa bei der Frage, ob Solardächer und mittelalterliche Dachlandschaften dauerhaft zusammenfinden sollten.

Aus dem Umstand, dass im Rahmen der empirischen Studie keine wesentlichen Unterschiede bezogen auf die Zuzugsmotive und die Wohnzufriedenheit zwischen den einzelnen Städten herauszuarbeiten waren, lassen sich dennoch keine Pauschallösungen ableiten: In Abhängigkeit von den bestehenden Stadtstrukturen sind immer individuelle Angebote und Maßnahmen auf Quartiersebene zu schaffen. Wir brauchen kein Wohnungsangebot für alle, sondern attraktive Angebote für vielfältige Zielgruppen, ein Teil davon auch für Eigentümer.

Abb. 4: Innerstädtische Wohnlagen als attraktives Ziel vieler gesellschaftlicher Gruppen



Quelle: GMA 2006

